

## EXKLUSIVES RESIDIEREN MIT SEEBLICK!



### LUXUSWOHNUNG | 88662 ÜBERLINGEN

Miet-/Kaufobjekt	Miete	Besonderheiten	Barrierefrei, Klima
Wohnfläche	221 m <sup>2</sup>	Balkon/Terrasse	Terrasse
Zimmeranzahl	4,5	Kaltmiete	€ 2.800,-
Objektzustand	Neuwertig	Nebenkosten	€ 500,-
Qualität/Wohnklasse	Luxus	Tiefgaragenplatz	€ 100,- pro Platz

## LAGE:

88662 Überlingen

Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	3 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	12 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	35 Min.

## OBJEKTDATEN:

Miet- / Kaufobjekt:	Miete
Objektart:	Terrassen Wohnung
Wohnfläche:	221 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	4,5
Baujahr:	2011
Objektzustand:	Neuwertig
Qualität und Wohnklasse:	Luxus
Etage(n):	1.OG
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Nebenträume:	Wirtschaftsraum, Abstellraum
Balkon/ Terrasse:	Terrasse
Ausstattung:	Küche, Lüftung/Klima, etc.
Personenaufzug:	Ja
Rollstuhlgerecht:	Ja
Verfügbar ab:	ab sofort
Kaltmiete:	€ 2.800,-
Nebenkosten:	€ 500,-
Tiefgaragenplatz:	€ 100,- pro Platz

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese einzigartige Wohnresidenz befindet sich in bevorzugter Höhenlage südlich der Parkanlage „Schloss Burgberg“ und setzt Maßstäbe in Exklusivität. Die Wohnqualität, die Lage und die Ausstattung sucht in Überlingen seinesgleichen.

Bereits das Entrée, gezeichnet durch die parkähnliche Landschaftsgestaltung mit Rondell, den Aufgang mit schwarzen Granit sowie die geschmackvollen Designelemente, zeigt, dass es sich bei dieser Immobilie um ein Highlight handelt.

Der erste Eindruck einer Immobilie höchster Qualität setzt sich im Inneren fort. Durch die moderne und offene Bauweise mit großen Glasfronten und der großen Terrasse wird die Wohnung mit Licht durchflutet und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Der mit 90m<sup>2</sup> sehr großzügig ausgelegte Wohn- und Essbereich mit offener Küche stellt den Mittelpunkt der Wohnung dar. Der Wohnbereich bietet Ausgänge auf die umlaufende Terrasse, auf welcher man ganztags die Sonne genießen kann.

Zwei große Schlafzimmer, ein weiteres Gäste- oder Kinderzimmer, zwei Bäder sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum vervollständigen diese einzigartige Wohnung.

## AUSSTATTUNG:

Neben der herausragenden Architektur, sind die Qualität und der Umfang der Ausstattung besonders hervorzuheben.

Das in konsequenter Niedrigenergiebauweise errichtete Gebäude verfügt über eine umweltschonende Holzpelletsheizung sowie einer Solaranlage auf dem Dach. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung sowie Handtuchwärmekörper in den Bädern.

Die Holz-Aluminium Fenster mit 3-fach Verglasung, hochwertige Innen- und Außentüren mit Sicherheitsbeschlägen sowie Böden aus erstrangigen Materialien sind weitere Merkmale qualitätsvoller Ausstattung.

Die Bäder sind hochwertig mit Markenarmaturen und Keramiken namhafter Hersteller ausgestattet und erfüllen höchste Ansprüche in Design und Qualität.

Die neuwertige und offen gestaltete Küche ist qualitativ hochwertig und umfangreich ausgestattet und wird Ihren Anspruch als Zentrum der Wohnung gerecht.

Für allerhöchste Ansprüche ist die Wohnung mit einem Bussystem ausgestattet, welches eine zentrale Steuerung der Beleuchtung ermöglicht, eine Sprech- und Klingelanlage mit Video bietet und die Steuerung des elektrischen Sonnen- und Sichtschutzes ermöglicht.

Für optimales Raumklima bietet eine moderne Lüftungs-/Klima Anlage höchstmöglichen Komfort.

Ein großzügiger Kellerraum sowie ein Wäscheraum stehen im Tiefgeschoss zur Verfügung. Die Tiefgarage, von der zwei Stellplätze zur Verfügung stehen, bietet mithilfe des

Aufzugs die Möglichkeit, barrierefrei direkt zum Wohnungseingang zu gelangen.

Die Barrierefreiheit der Terrassenwohnung bietet deshalb eine Nutzungsmöglichkeit bis ins hohe Alter!

### LAGE:

Die Wohnresidenz ist hervorragend gelegen und sucht in Überlingen seines gleichen. Idyllisch am Rande des Schlossparks mit alten Baumbestand gelegen, wird die Anlage von einer 6000 m<sup>2</sup> wunderschön angelegten, parkähnlichen Landschaft umgeben.

Trotz dieser Idylle und Ruhe ist die Anlage sehr zentral in Überlingen gelegen. Eine Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Auffahrt zur Bundesstraße ist nur 2 Fahrminuten entfernt und die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso unmittelbar zu erreichen.

ABBILDUNGEN:



*1: WOHNZIMMER*



*2: WOHNZIMMER*



*3: WOHNKÜCHE*



*4: WOHNKÜCHE*



*5: SCHLAFZIMMER 1*



*6: SCHLAFZIMMER 2*



*7: SCHLAFZIMMER 3*



*8: WIRTSCHAFTSRAUM*



*9: MASTERBAD*



*10: GÄSTEBAD/WC*



*11: AUßENANSICHT*



*12: AUßENANSICHT*

SIGMA REAL ESTATE GMBH  
FRITZ-ARNOLD-STRASSE 16  
78467 KONSTANZ  
AMTSGERICHT FREIBURG I. BR.  
HRB 712858  
UST-ID: DE 276 381 899

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +49 162 / 624 90 35  
OFFICE +49 6221 / 64 780 64  
WWW.SIGMA-REAL ESTATE.COM  
OFFICE@SIGMA-REAL ESTATE.COM



*13: GRUNDRISS*